



Regione Siciliana



LIQUIDAZIONE



Liquidatore:
Dott. Luigi Campoccia



CONSULENZA ESTIMATIVA

del 21/06/2022



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Spitali

CF: SPTGNN73R27A089B

con studio in AGRIGENTO (AG) VIA Vittorio Emanuele Orlando 46

telefono: 092222303

fax: 092222303

email: giospitali@libero.it

PEC: giovanni.spitali@archiworldpec.it



Premessa

Il sottoscritto Arch. Giovanni Spitali, con studio ad Agrigento in Via Vittorio Emanuele Orlando 46, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 881, è stato incaricato dal Commissario liquidatore Dott. Luigi Campoccia della stima dei beni di proprietà della **GRUPPO SOCIETARIO** in liquidazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreni agricoli** in territorio di SICULIANA (Ag) C.da Landro Matarano e C.da Landro Serralunga sic, della superficie commerciale di 379.910,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di terreni agricoli, alcuni incolti ed alcuni coltivati ad uliveti, ubicati nel Comune di Siculiana (AG) nelle Contrade Landro Matarano e C.da Landro Serralunga.

Identificazione catastale:

SI specifica che i terreni sono in testa ancora al precedente proprietario I perché non è stata effettuata la voltura catastale.

1 foglio 10 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie mq 17.860, reddito agrario 9,22 €reddito dominicale 32,28 €intestato a

1 foglio 10 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 11.600, reddito agrario 53,92 €reddito dominicale 56,91 €intestato a

1 foglio 10 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/4, superficie 11.230, reddito agrario 4,64 €reddito dominicale 14,50 €intestato a

1 foglio 10 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 10.900, reddito agrario 50,66 €reddito dominicale 53,48 €intestato a

1 foglio 10 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/4, superficie 13.040, reddito agrario 5,39 €reddito dominicale 16,84 €intestato a

1 foglio 10 particella 48 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 19.800, reddito agrario 25,56 €reddito dominicale 56,24 €intestato a

1 foglio 10 particella 48 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie 300, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,54 € intestato a

1 foglio 10 particella 48 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/2, superficie 13.500, reddito agrario 3,49 €reddito dominicale 13,25 €intestato a

1 foglio 10 particella 49 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 23.500, reddito agrario 30,34 €reddito dominicale 66,75 €intestato a

1 foglio 10 particella 49 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 10.740, reddito agrario 2,77 €reddito dominicale 10,54 €intestato a

1 foglio 14 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 2.480, reddito agrario 3,20 €reddito dominicale 7,04 €intestato a

1 foglio 14 particella 202 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 5.900, reddito agrario 27,42 €reddito dominicale 28,95 €intestato a

1 foglio 14 particella 202 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 32.860, reddito agrario 42,43 €reddito dominicale 93,34 €intestato a

1 foglio 14 particella 203 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 16.500, reddito agrario 76,69 €reddito dominicale 80,95 €intestato a

1 foglio 14 particella 203 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 20.420, reddito agrario 26,37€ , reddito dominicale 58,00 €intestato a

1 foglio 14 particella 224 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie

9000, reddito agrario 41,83 € reddito dominicale 44,16 € intestato a

- 1 foglio 14 particella 224 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2940, reddito agrario 3,80 € reddito dominicale 8,35 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 225 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 10800, reddito agrario 50,20 € reddito dominicale 52,99 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 225 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1140, reddito agrario 1,47 € reddito dominicale 3,24 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 234 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/1, superficie 5100, reddito agrario 7,90 € reddito dominicale 32,92 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 234 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 9330, reddito agrario 2,41 € reddito dominicale 9,16 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo/2, superficie 2250, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 2,21 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 251 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie 3972, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 7,18 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 251 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/1, superficie 6778, reddito agrario 10,50 € reddito dominicale 43,76 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 8020, reddito agrario 5,38 € reddito dominicale 18,64 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 2740, reddito agrario 11,32 € reddito dominicale 35,38 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 201 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1439, reddito agrario 1,86 € reddito dominicale 4,09 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 201 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto/2, superficie 576, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 2,83 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 201 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie 4565, reddito agrario 2,36 € reddito dominicale 8,25 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 218 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 9300, reddito agrario 43,23 € reddito dominicale 45,63 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 218 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 15540, reddito agrario 20,06 € reddito dominicale 44,14 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 219 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 9300, reddito agrario 43,23 € reddito dominicale 45,63 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 219 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 7520, reddito agrario 9,71 € reddito dominicale 21,36 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/1, superficie 3690, reddito agrario 5,72 € reddito dominicale 23,82 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 243 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato/1, superficie 1000, reddito agrario 0,67 € reddito dominicale 2,32 € intestato a

- 1 foglio 14 particella 243 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 2530, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 2,48 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 260 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie 14300, reddito agrario 7,39 € reddito dominicale 25,85 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 260 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2680, reddito agrario 3,46 € reddito dominicale 7,61 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 270 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 7011, reddito agrario 9,05 € reddito dominicale 19,91 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 270 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato/2, superficie 1089, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 1,97 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/1, superficie 1450, reddito agrario 2,25 € reddito dominicale 9,36 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 640, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 1,82 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 389 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 1300, reddito agrario 6,04 € reddito dominicale 6,38 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 389 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 15510, reddito agrario 20,03 € reddito dominicale 44,06 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 215 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto/2, superficie 200, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 0,98 € intestato a
- 1 foglio 14 particella 215 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo/3, superficie 7570, reddito agrario 9,77 € reddito dominicale 21,50 € intestato a

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Seminativo/Pascolo/Uliveto/Pascolo Arborato

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni erano occupati dal Sig. _____, come constatato dal Dott. Luigi Campoccia n.q. di Commissario Liquidatore c _____ nella lettera in cui chiede il rilascio del 27/10/2021.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/1993 a firma di Notaio Pizzuto Francesco ai nn. 49480 di repertorio, iscritta il 08/07/2013 a Palermo ai nn. 12700/644, a favore di _____ contro _____

derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €58.228,44.

Importo capitale: €29.114,22

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/05/1997 a firma di Notaio Pizzuto Francesco ai nn. 52286 di _____

repertorio, iscritta il 21/02/2014 a Palermo ai nn. 2869/141, a favore di I
contro
, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: €1.653.946,09.
Importo capitale: €1.653.946,09

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2003 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 590 di repertorio,
trascritta il 25/06/2003 a Agrigento ai nn. 12642/11085, a favore di I
contro
, derivante
da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 21/01/2009 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 761/08 di
repertorio, trascritta il 02/02/2009 a Agrigento ai nn. 3022/2617, a favore di I
contro I
derivante da ACCERTAMENTO DI DIRITTI
REALI

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il
25/03/1993 a firma di Notaio Rosario Marsala ai nn. 26018/549 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nei terreni in oggetto è stata rilasciata una Concessione Edilizia, n. 11 del 17/05/1985, prorogata con provvedimento
del 13/02/1993 prot. 957, per la costruzione di un centro Agro-Zootecnico per allevamento di ovini.

Concessione ad oggi scaduta.

Si segnala che nei terreni non sono più presenti i capannoni in ferro che erano stati realizzati.

Risulta solo presente un locale allo stato grezzo in c.a. in pessime condizioni e un piccolo magazzino deposito
attrezzi..

6. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: catastalmente intestati al precedente proprietario, non è
stata effettuata la voltura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione voltura catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 tributi e oneri tecnici per volture di 26 particelle di terreno: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



pessimo



pessimo



pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli, ubicati nel Comune di Siculiana (AG) nelle Contrade Landro Matarano e C.da Landro Serralunga., in parte incolti, e in parte con uliveti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F.10 P.IIa 8	17.860,00	x	100 %	=	17.860,00
F.10 P.IIa 16	22.830,00	x	100 %	=	22.830,00
F.10 P.IIa 40	23.940,00	x	100 %	=	23.940,00
F. 10 P.IIa 48	33.600,00	x	100 %	=	33.600,00
F.10 P.IIa 49	34.240,00	x	100 %	=	34.240,00
F.14 P.IIa 12	2.480,00	x	100 %	=	2.480,00
F.14 P.IIa 202	38.760,00	x	100 %	=	38.760,00
F.14 P.IIa 203	36.920,00	x	100 %	=	36.920,00
F.14 P.IIa 224	11.940,00	x	100 %	=	11.940,00
F.14 P.IIa 225	11.940,00	x	100 %	=	11.940,00
F.14 P.IIa 234	14.430,00	x	100 %	=	14.430,00
F.14 P.IIa 235	2.250,00	x	100 %	=	2.250,00
F.14 P.IIa 251	10.750,00	x	100 %	=	10.750,00
F. 14 P.IIa 255	8.020,00	x	100 %	=	8.020,00

F.14 P.IIa 290	2.740,00	x	100 %	=	2.740,00
F.14 P.IIa 201	6.580,00	x	100 %	=	6.580,00
F.14 P.IIa 218	24.840,00	x	100 %	=	24.840,00
F.14 P.IIa 219	16.820,00	x	100 %	=	16.820,00
F.14 P.IIa 240	3.690,00	x	100 %	=	3.690,00
F.14 P.IIa 243	3.530,00	x	100 %	=	3.530,00
F.14 P.IIa 260	16.980,00	x	100 %	=	16.980,00
F.14 P.IIa 270	8.100,00	x	100 %	=	8.100,00
F.14 P.IIa 241	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
F.14 P.IIa 272	640,00	x	100 %	=	640,00
F.14 p.IIa 389	16.810,00	x	100 %	=	16.810,00
F.14 P.IIa 215	7.770,00	x	100 %	=	7.770,00
Totale:	379.910,00				379.910,00

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per i terreni simili a quelli qui oggetto di stima. Nella stima del terreno si è tenuto conto della posizione, della richiesta di terreni di questo tipo nella zona. Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per terreni simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato, si è inoltre tenuto conto dei valori agricoli medi (VAM) relativi all'annualità 2018 (ultimi dati disponibili). Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 0,61 al mq. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dei Valori agricoli medi come da tabella che segue:

Catasto	Foglio	Particella	porzione	coltura	mq	VAM	valore
terreni	10	8		pascolo arb	17.860,00	0,13 €	2.321,80 €
terreni	10	16	AA	uliveto	11.600,00	1,12 €	12.992,00 €
terreni	10	16	AB	seminativo	11.230,00	0,63 €	7.074,90 €
terreni	10	40	AA	uliveto	10.900,00	1,12 €	12.208,00 €
terreni	10	40	AB	seminativo	13.040,00	0,63 €	8.215,20 €
terreni	10	48	AA	seminativo	19.800,00	0,63 €	12.474,00 €
terreni	10	48	AB	pascolo arb	300,00	0,13 €	39,00 €
terreni	10	48	AC	pascolo	13.500,00	0,12 €	1.620,00 €
terreni	10	49	AA	seminativo	23.500,00	0,63 €	14.805,00 €
terreni	10	49	AB	pascolo		0,12 €	

					10.740,00		1.288,80 €
terreni	14	12		seminativo	2.480,00	0,63 €	1.562,40 €
terreni	14	202	AA	uliveto	5.900,00	1,12 €	6.608,00 €
terreni	14	202	AB	seminativo	32.860,00	0,63 €	20.701,80 €
terreni	14	203	AA	uliveto	16.500,00	1,12 €	18.480,00 €
terreni	14	203	AB	seminativo	20.420,00	0,63 €	12.864,60 €
terreni	14	224	AA	uliveto	9.000,00	1,12 €	10.080,00 €
terreni	14	224	AB	seminativo	2.940,00	0,63 €	1.852,20 €
terreni	14	225	AA	uliveto	10.800,00	1,12 €	12.096,00 €
terreni	14	225	AB	seminativo	1.140,00	0,63 €	718,20 €
terreni	14	234	AA	seminativo	5.100,00	0,63 €	3.213,00 €
terreni	14	234	AB	pascolo	9.330,00	0,12 €	1.119,60 €
terreni	14	235		pascolo	2.250,00	0,12 €	270,00 €
terreni	14	251	AA	pascolo arb	3.972,00	0,13 €	516,36 €
terreni	14	251	AB	seminativo	6.778,00	0,63 €	4.270,14 €
terreni	14	255		pascolo arb	8.020,00	0,13 €	1.042,60 €
terreni	14	390		vigneto	2.740,00	1,01 €	2.767,40 €
terreni	14	201	AA	seminativo	1.439,00	0,63 €	906,57 €
terreni	14	201	AB	uliveto	576,00	1,12 €	645,12 €
terreni	14	201	AC	pascolo arb	4.565,00	0,13 €	593,45 €
terreni	14	218	AA	uliveto	9.300,00	1,12 €	10.416,00 €
terreni	14	218	AB	seminativo	15.540,00	0,63 €	9.790,20 €
terreni	14	219	AA	uliveto	9.300,00	1,12 €	10.416,00 €
terreni	14	219	AB	seminativo	7.520,00	0,63 €	4.737,60 €
terreni	14	240		seminativo	3.690,00	0,63 €	2.324,70 €
terreni	14	243	AA	pascolo arb	1.000,00	0,13 €	130,00 €
terreni	14	243	AB	pascolo		0,12 €	

					2.530,00		303,60 €
terreni	14	260	AA	pascolo arb	14.300,00	0,13 €	1.859,00 €
terreni	14	260	AB	seminativo	2.680,00	0,63 €	1.688,40 €
terreni	14	270	AA	seminativo	7.011,00	0,63 €	4.416,93 €
terreni	14	270	AB	pascolo arb	1.089,00	0,13 €	141,57 €
terreni	14	241	AA	seminativo	1.450,00	0,63 €	913,50 €
terreni	14	272	AA	seminativo	640,00	0,63 €	403,20 €
terreni	14	389	AA	uliveto	1.300,00	1,12 €	1.456,00 €
terreni	14	389	AB	seminativo	15.510,00	0,63 €	9.771,30 €
terreni	14	215	AA	uliveto	200,00	1,12 €	224,00 €
terreni	14	215	AB	seminativo	7.570,00	0,63 €	4.769,10 €

237.107,24 €

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dei VAM. Pertanto gli annunci dei terreni agricoli presentano un valore medio di € 231.745,10, ed i VAM € 237.107,24, per un prezzo pari ad € 234.426,17 € arrotondato ad **235.000,00 €**.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali

€7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 193.000,00

data 21/06/2022

il tecnico incaricato
Giovanni Spitali

